

# **Sky-Living über der Donau im 30. Stock der exklusiven Danubeflats**



**ESTINA**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 25909**

**Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,86 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,48 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Gesamtmiete	1.500,00 €
Kaltmiete (netto)	1.500,00 €
Kaltmiete	1.500,00 €
Provisionsangabe:	

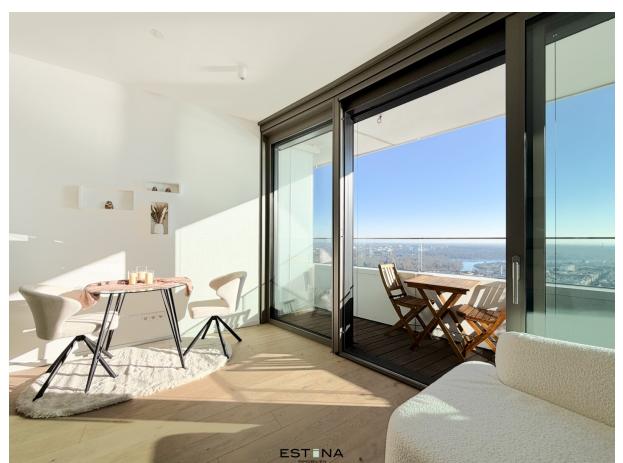
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

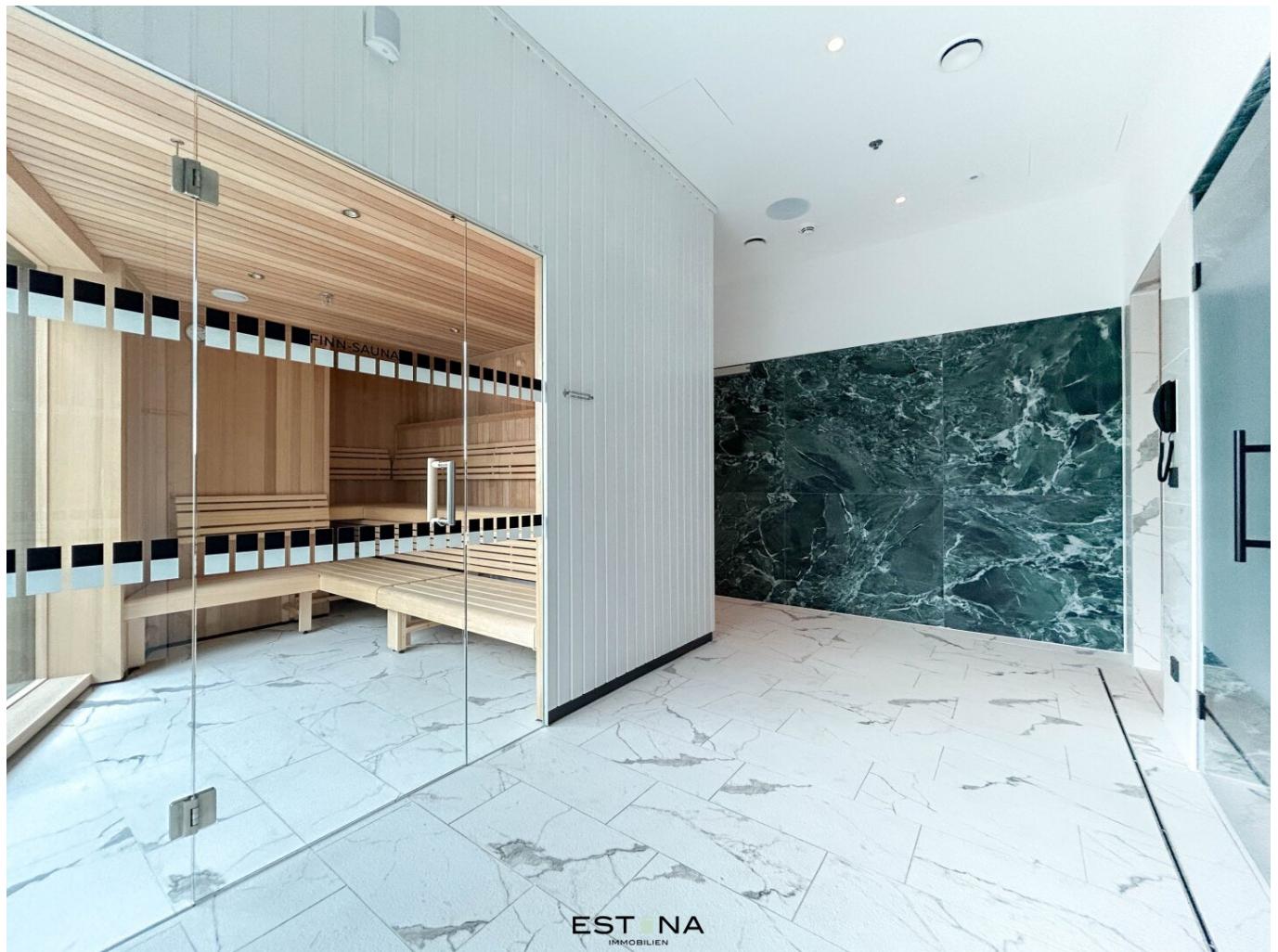
## Ihr Ansprechpartner

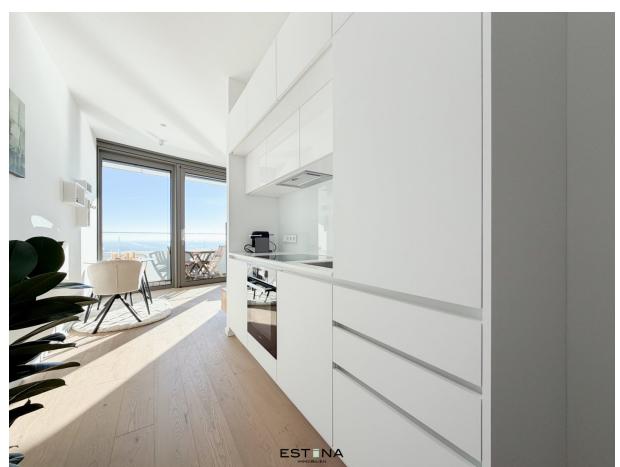


**Mag. Bettina Zaininger**

ESTINA Immobilien GmbH





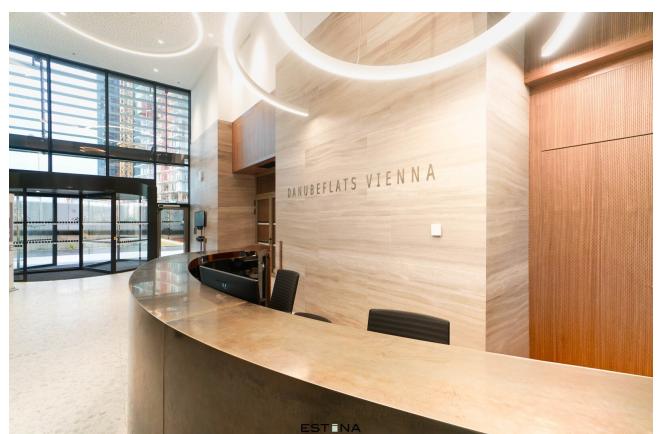




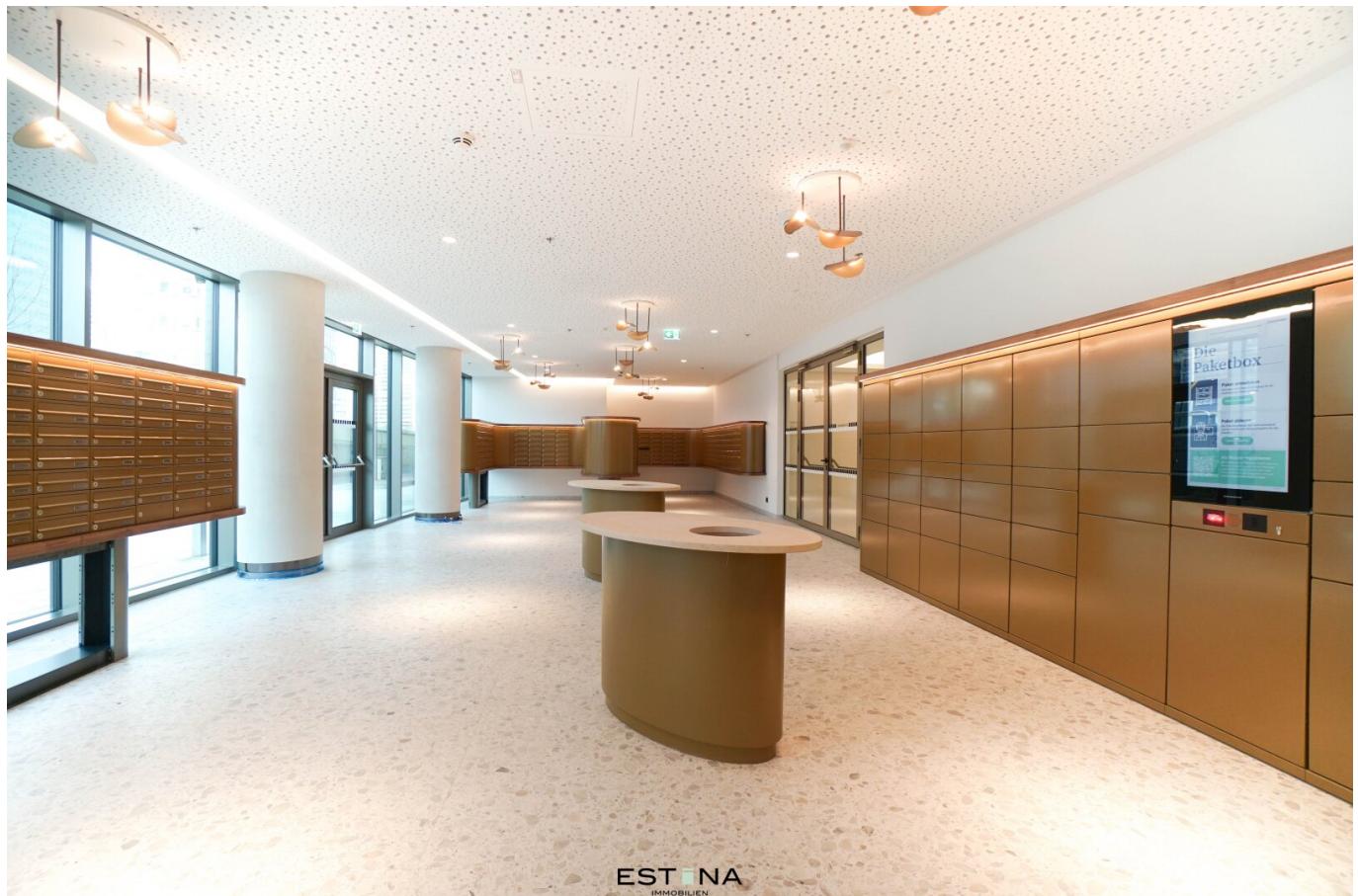
ESTINA  
IMMOBILIEN



ESTINA  
IMMOBILIEN

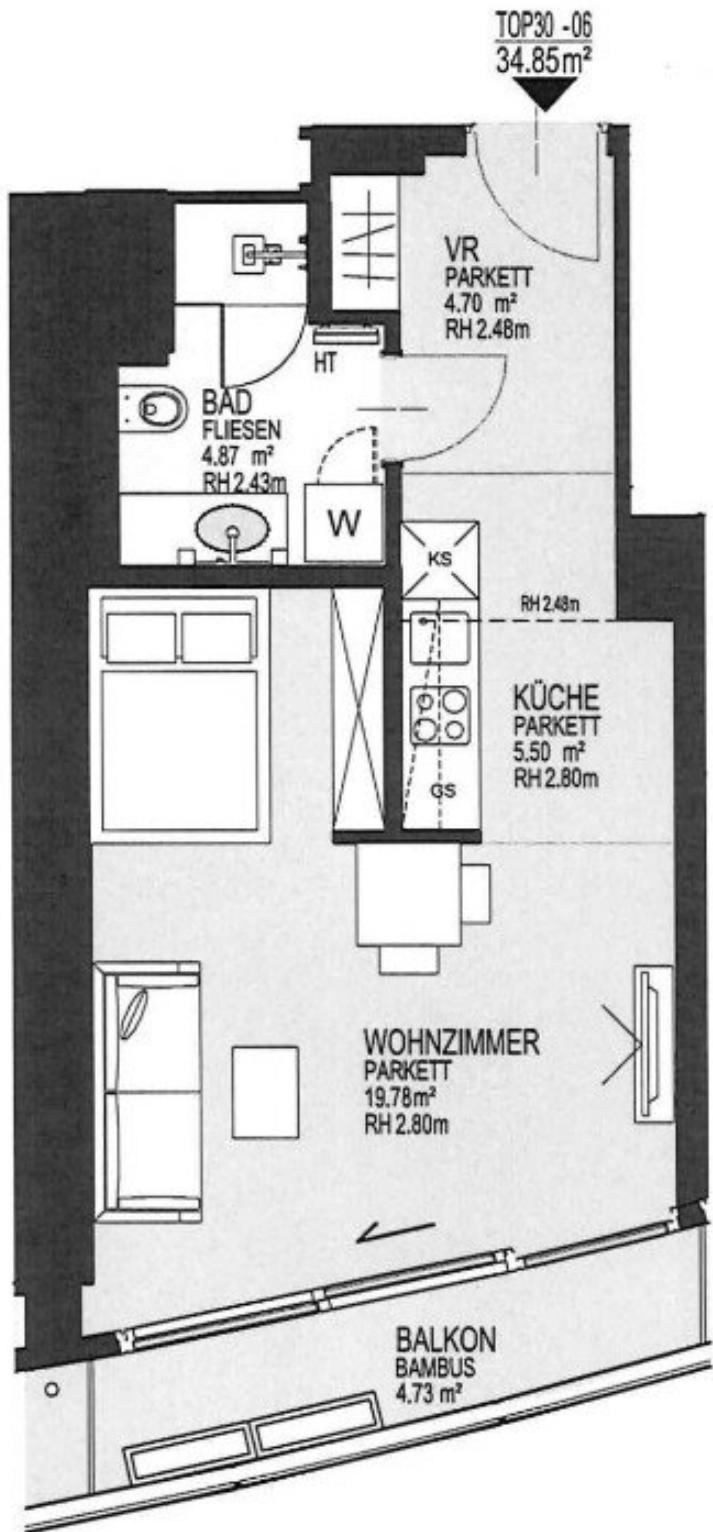


ESTINA



ESTINA  
IMMOBILIEN





**ESTINA**  
 IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Die **Danube Flats** in Wien bieten **exklusives Wohnen im höchsten Wohnturm Österreichs direkt an der Donau**. Diese **1-Zimmer-Wohnung im 30. Stock über den Dächern Wiens** überzeugt durch ihren **atemberaubenden Ausblick**. Profitieren Sie von **erstklassigen Annehmlichkeiten** wie **Fitnesscenter, Pool, Concierge-Service und Gemeinschaftsräumen**. Die zentrale Lage mit bester Verkehrsanbindung und **nahegelegenen Erholungsgebieten** vereint **urbanen Luxus mit entspannter Naturverbundenheit**. Ideal für anspruchsvolles Wohnen!

## Raumaufteilung:

- Vorraum
- gemütliche Wohnküche mit optisch abgetrenntem Schlafbereich und Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschine und Toilette
- Balkon mit Blick auf die Alte und Neue Donau

## Ausstattung:

Diese exklusive Wohnung besticht durch eine **lichtdurchflutete, moderne Gestaltung** und die Verwendung **hochwertiger Materialien**. Der **Balkon** lädt zum Entspannen ein und bietet eine beeindruckende Aussicht. Eine **Deckenheizung und -kühlung** sorgt für wohlige Wärme im Winter, während die **Temperierung im Sommer** ein angenehmes Raumklima gewährleistet. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch ein innovatives **Smart-Home-System**, das **modernste Technologie** für ein einfaches und effizientes Wohnen bietet. Für Autofahrer lässt sich weiters bequem ein Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage anmieten.

## Highlights:

- Elegante Lobby mit eigenem Doorman
- Optionaler Concierge-Service
- Ganzjährig beheizbarer Pool
- Spa-Bereich mit Sauna und Umkleidekabinen

- Fitness-Bereich mit modernsten Geräten
- Yoga-Raum
- Business-Lounge für ungestörte Meetings
- Exklusives Parkhaus der Oberklasse
- Zugang zur Executive Lounge, den nur Bewohner ab dem 28. Stockwerk haben
- Supermarkt im Gebäude
- Restaurant im Gebäude

### **Lage und Infrastruktur:**

- Nur **ein Katzensprung zum Flughafen Schwechat**
  - mit dem U-Bahn Anschluss **U1 Donauinsel gleich vor der Haustür** in nur **10 Minuten in die Wiener City** und
  - nur **wenige Minuten zur nächsten großen Shopping Mall**, dem Donauzentrum
- und fürs tägliche Leben gibt es **alle wichtigen Nahversorger, attraktive Gastronomie sowie zahlreiche Ärzte in allernächster Umgebung.**

### **Kosten:**

Miete monatlich: € 1.500,00 inkl. BK und 10% USt.

Kaution: € 4.500,00

Garage monatlich: € 350,- inkl. BK und 20% USt.

### **Kontakt:**

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an Frau **Mag. Bettina Zaininger** unter [zaininger@estina.at](mailto:zaininger@estina.at) oder mobil unter **0676 555 66 60**.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.